



BOCKASJÖ FJÄLLHUS

Stjärnpasset · Timmerby Village 2A · Villa Vinterro

Svenska fjällens storslagenhet - inom armlängds avstånd

Välkommen till Timmerby Village, ett av Lindvallens mest
eftertraktade områden

Här väntar tre byggklara tomter med godkända bygglov och
arkitektstöd nära till hands - en komfortablare väg till
exklusivt ski in/ski out boende i Sälen

	10 000 000 kr
Tomtarea	725 kvm
Typkod	210, Småhusenhet, tomtmark
Fast.beteckning	Västra sälen 7:331





Timmerby Village

—

Inte bara tomter

Vi presenterar tre vackra fjällhem som är särskilt utformade för dessa tomter, i material som är karaktäristiska för miljön. Här lever du nära såväl händelsernas centrum som avskilt lugn, på så vis är det möjligt att fånga det bästa ur varje årstid; från pudrigt vintervita backar till sommarens frodiga grönska.

Timmerby Village är beläget i Lindvallen, södra delen av Sälen, på höjden ovanför Söderåstorget (som är föremål för mycket spännande framtidsplaner). Området har naturlig höjdskillnad, vilket ger tomterna ski in/ski out-access till fantastisk alpin åkning och ett unikt skyddat läge från övrig bebyggelse i området - dessutom i ett uppskattat solläge.

De föreslagna fjällhemmen är väldisponerade och designade enligt skandinavisk byggnadskultur med handbilat timmer, skiffer och torv. Med bygglov godkänt och arkitekten Björn Lindell som stöd återstår bara de sista pusselbitarna innan spaden kan sättas i marken - och din fjälldröm tar form.

Varmt välkommen till Timmerby Village - och Villa Vinterro





Villa Vinterros storstuga är något
utöver det vanliga





Privat uteplats i solläge med
skidpisten strax nedanför



Villa Vinterro - Timmerby Village 2A

Villa Vinterro, ett arkitektritad fjällhem om 237 kvm, förenar ett karaktärsstarkt och klassiskt uttryck med svarttjärade ytor, torv- och bräddtak samt en gedigen sockel i sten. Fasaden får liv genom mötet mellan stående panel och liggande timmer, och tomtens ljus och närheten till pisten har legat till grund vid planeringen

Entréplan

Den skyddade entrén öppnar mot en hall med fri siktlinje in mot storstugan. Ljuset vandrar mellan timmerväggarna och rummet reser sig under ryggåstak med synlig saxtakstol - en konstruktion som ger imponerande volym till de sociala ytorna i Villa Vinterro. Runt den öppna eldstaden möts skiffer, timmer och två burspråk, och stora fönster ger ett generöst ljusinsläpp.

Köket är skapat för samvaro, med tilltagen köksö och synligt timmer. Integrerad vinförvaring och välplanerade arbetsytor förenar funktion och en inbjudande atmosfär. Från storstugan nås den sydvästvända terrassen, planerad för avskildhet trots läget intill skidvägen. Terrassen delas upp i naturliga rum för umgänge, matlagning och vila, med utekök, sittgrupp och föreslaget spabad - en plats där dagen fortsätter i lugnare tempo.

Entréplanet rymmer även master bedroom-sviten med öppen spis, privat badrum och direktutgång till terrassen. En varm, avskild del av huset.



Ovanvåning

Vidare till övervåningen, som erbjuder tre sovrum; två med dubbelsäng och ett med familjesängar, alla med god takhöjd och en behaglig materialpalett. Här finns även ett större badrum och en gäst-WC.

Suterrängplan

Suterrängplanet är husets funktionella och avkopplande bas. En takad skidåkarentré leder in till teknikdel, tvättadel, WC och en generös bastu med tillhörande dusch och relax. Här avslutas dagen i värme och stillhet.

Snabbfakta - Villa Vinterro

- Tre våningar
- Ca 237 kvm boarea
- Fyra sovrum, inklusive master bedroom-svit med öppen spis
- Generösorstuga och sydvästterrass
- Godkänt bygglov
- Möjligt att genomföra fullt ut med lokala byggare och arkitektstöd från Fjällform
- Pris per tomt 10 000 000 kr exklusive hus

Villa Vinterro är skapat för ett liv nära fjället, där generösa ytor och tidlösa material formar en atmosfär som består - år efter år.





BODY OF ART
Concrete Architecture
my five year story

Storstugan - en plats där värme,
samtal och traditioner får ta plats





Köket skapat för gemenskap,
högtider och generösa måltider





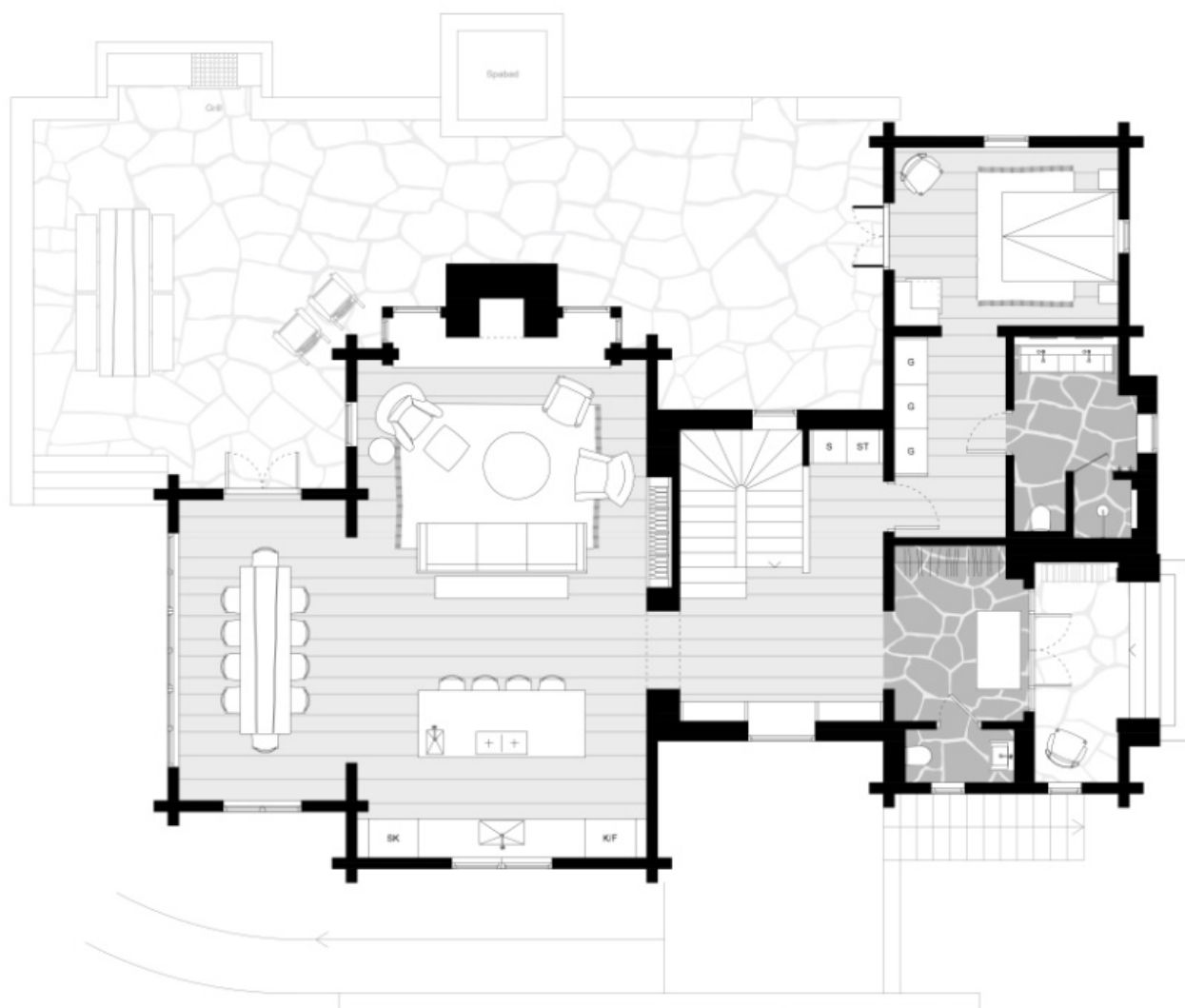
Planskiss

På Villa Vinterros entréplan föreslås en hall där siktlinjen leder vidare genom husets sociala mittpunkt. Här öppnar köket upp med en generös köksö som nav mellan matlagning och umgänge, i direkt anslutning tillorstugan där den öppna spisen och djupet i rummet skapar husets arkitektoniska centrum.

Frånorstugan nås den sydvästvända terrassen och på planet ligger även en avskild master bedroom-svit med egen öppen spis, privat badrum och direkt utgång till terrassen.

Genomtänkt förvaring samt trappförbindelse till både övervåning och suterrängplan binder samman entréplanet med resten av huset på ett självklart sätt.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	725 kvm
Boarea	237 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA VINTERRO - ENTRÉPLAN

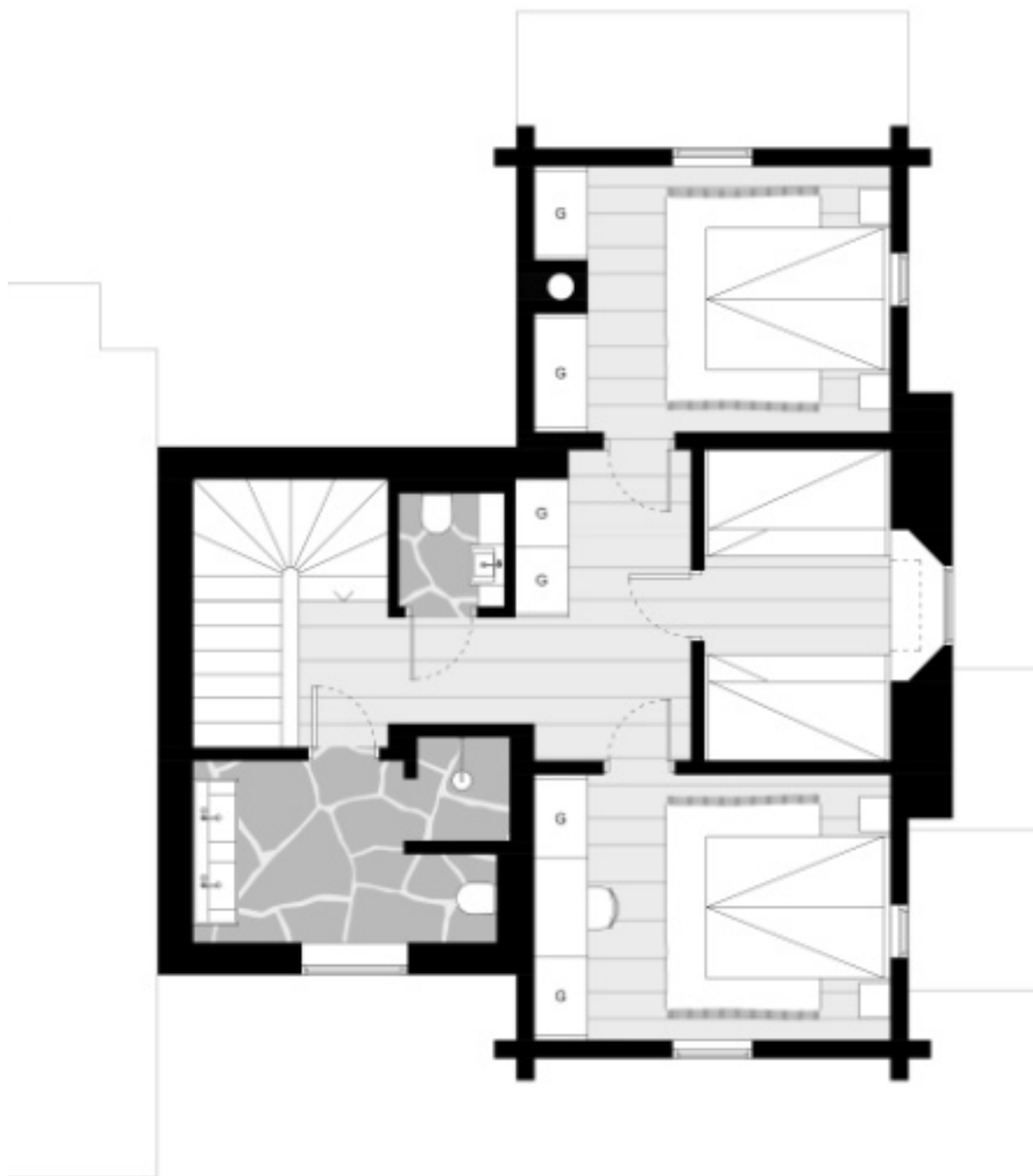
Planskissen ej skalendig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

Planskiss

På övervåningen föreslås två sovrum med plats för dubbelsäng samt ett tredje med två familjesängar, alla med 3-3,5 meter i nock och generellt mycket goda takhöjder.

Planet kompletteras av ett större badrum samt en separat gäst-WC, båda utformade för att ge samma genomtänkta komfort som resten av huset även när många är på plats samtidigt.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	725 kvm
Boarea	237 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA VINTERRO - OVANVÅNING

Planskissen ej skalendig.
Med reservation för eventuella avvikelser.

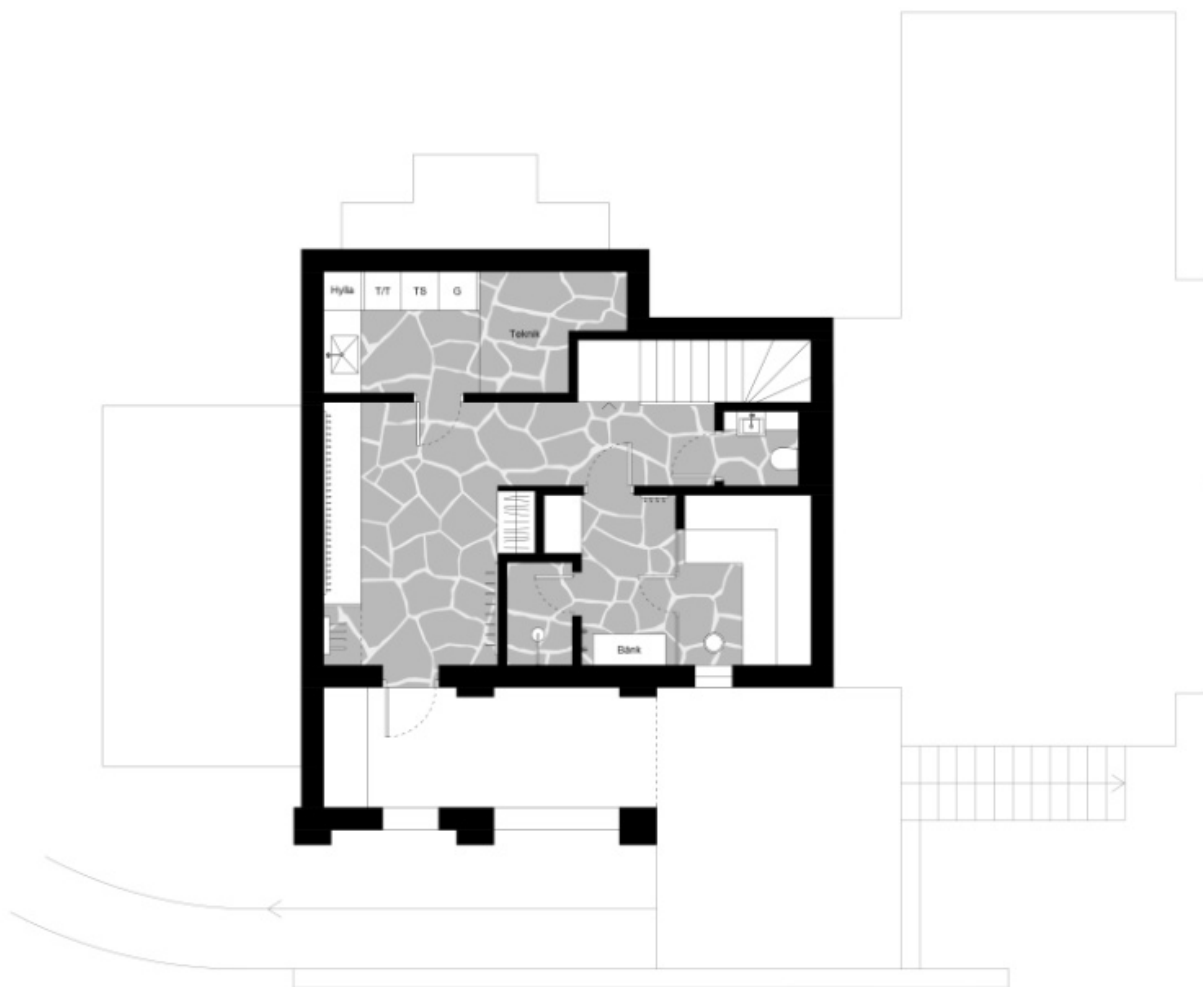
Planskiss

Suterrängplanet föreslås inledas med en takad skidåkarentré, perfekt till sitt äkta ski-in/ski-out läge, där utrustning kan tas av och ställas undan direkt vid ankomst.

Härifrån nås planet som samlar hemmets centrala funktioner: teknikdel, tvättavdelning och en WC placerad för ett smidigt flöde.

En generös bastu med tillhörande dusch utgör våningens avkopplande del, planerad med enkel tillgång från skidåkarentrén.

Snabbfakta	Totalt
Tomtarea	725 kvm
Boarea	237 kvm
Antal rum	5
Toaletter	5
Duschar	3
Sovrum	4
varav sviter	1



VILLA VINTERRO - SUTERRÄNGPLAN

Planskissen ej skalenlig.
Med reservation för eventuella avvikelser.



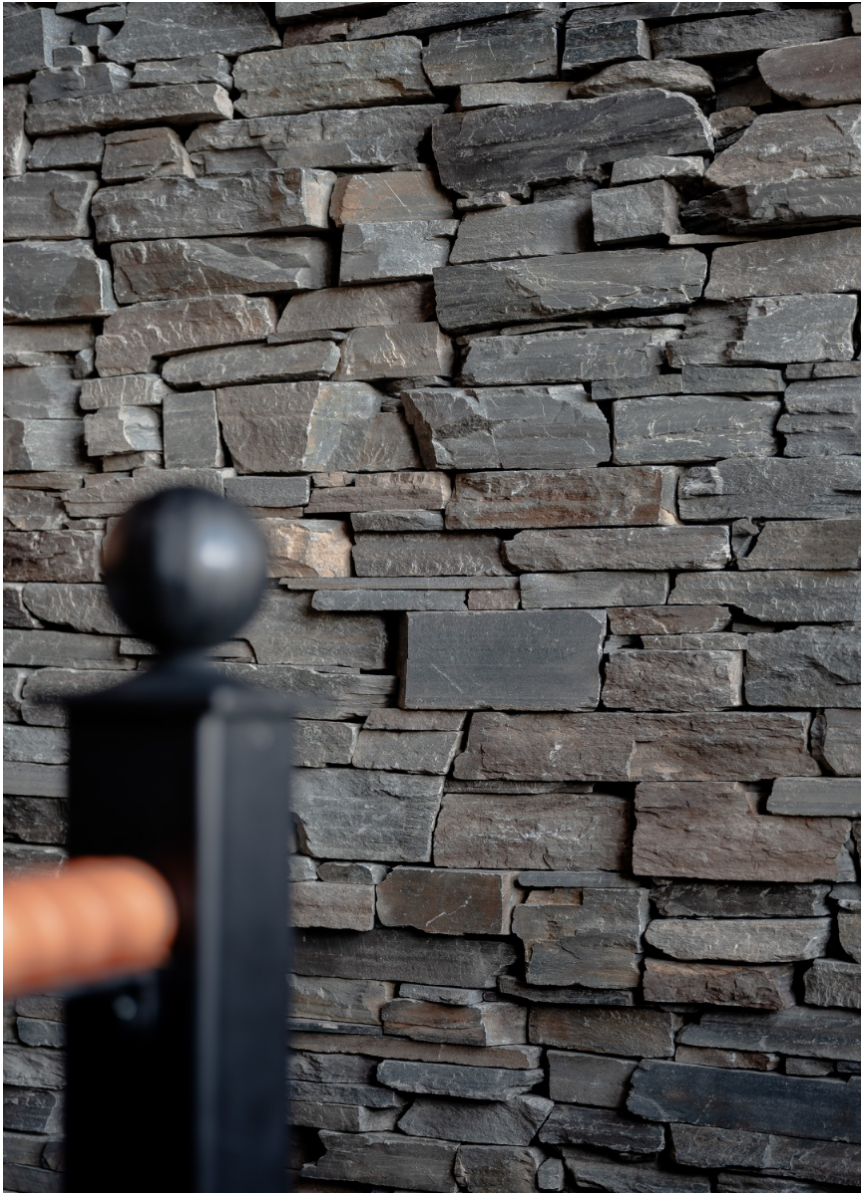


Stora badrum med dusch och
flertalet separata toaletter





Fasaden får liv genom
kombinationen av panel & timmer













Fakta om tomten

Timmerby Village 2A, Sälen
Utgångspris: 10 000 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Västra sälen 7:331. Belägen i Dalarna
Malung-Sälen kommun. Skattesats
34.84.

ADRESS

Timmerby Village 2A, 78091 Sälen.

TOMT

725 m².

UTGÅNGSPRIS

10 000 000 kr.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 744 000 kr.
fastställt avseende år 2024 varav
byggnadsvärde 0 kr.
Typkod: 210, Småhusenhet, tomtmark.
Fastighetsskatt/avgift 27 440 kr.

KONCEPTFÖRSLAG

Konceptet kan genomföras fullt ut med
stöd av erfarna lokala byggare, samt
arkitektstöd från välrenommerade
Fjällform - specialisterna bakom några
av de mest framstående fjällresidensen i
Sveriges största skidorter.

Allt är redan på plats för att förverkliga
drömmen. Godkänt bygglov finns,
ritningar är framtagna av Fjällform och
kontakter med husleverantör och
hantverkare är etablerade vilket ger en
färdig och effektiviserad väg framåt som
sparar tid och gör processen både
bekväm och smidig för en ny ägare.

För den som önskar finns också
självlärt möjligheten att enbart förvärva
tomten och forma sitt eget fjällhem från
grunden. Inga krav på husleverantör etc
finns..

ARKITEKT BJÖRN LINDELL, FJÄLLFORM

I de ritningsförslag som Fjällform tagit
fram möts tradition och modernitet i en
sällsynt harmoni. Handbilat timmer från
skogarna i närområdet tjäras och möter
torvtak i kombination med klassiskt
brädtak - detaljer som bär på tradition
men är tolkade i ett samtida, sobert
uttryck. Varje linje, varje placering är
genomtänkt.

Arkitekturen ramar in utsikten, skapar
privata rum mitt i backen och låter
naturen bli en del av upplevelsen. Det
här är en plats för er som söker det
genuina.

För er som vet att verklig lyx inte handlar
om överflöd utan om frihet, kvalitet och
tiden man får tillbaka.



Timmerby Village 2A är ritad för att maximera byggrätten på tomten och handlingarna har godkända bygglov.

Tomten säljs med följande handlingar klara:

- Beviljat bygglov
- Bygglövsritningar: Planritningar, fasad och sektionsritningar
- Enklare byggbeskrivning

Nästa steg för kommande byggherre:

- Projektering inför byggnation
- Tekniskt samråd med stadsbyggnadskontoret för att erhålla startbesked

Det illustrerade materialet inklusive bilder, visualiseringar och ritningar kan avvika från verkligheten. Samtliga bilder och illustrationer är upphovsrättsskyddade och får inte användas, kopieras eller spridas utan tillstånd.

EL

Avgifter från elanslutning till Malungs Elnät: Från 54 125kr för 16-25A med anslutningspunkt inom 200m. Grävning fram till tomtgräns (den anslutningspunkt som bestäms av MSEN) och sen tar installatör över (egenbokad behörig installatör som ägaren bokar och bekostar)

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt VA. Anläggningsavgift tas ut som engångsavgift när fastigheten kopplas på till det kommunala ledningsnätet. Beräknad anläggningsavgift för villa som ansluts till vatten och avlopp: Cirka 250 000kr (2025) beroende på tomtstorlek och avstånd.

Läs mer på:

<https://vamas.se/kundservice/avgifter-och-taxor/va-taxa/anlaggningsavgift.html>

Framtida årlig driftkostnad för kommunalt VA är sedan cirka 10 000kr/år (2025).

SAMMAFATTNING DETALJPLAN

Största bruttoarea (e1) per fastighet 250kvm.

Största byggyta per fastighet är 160kvm.

Härutöver får sammanlagt högst 25kvm byggnadsarea uppföras för balkonger/altaner och skärmtak (e2).

Husen får uppföras i max två våningar (+ suterräng) Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8m och taklutning max 30 grader.

Taklutningen får överskridas för takkupor.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2017-12-

18). Gemensamhetsanläggning:

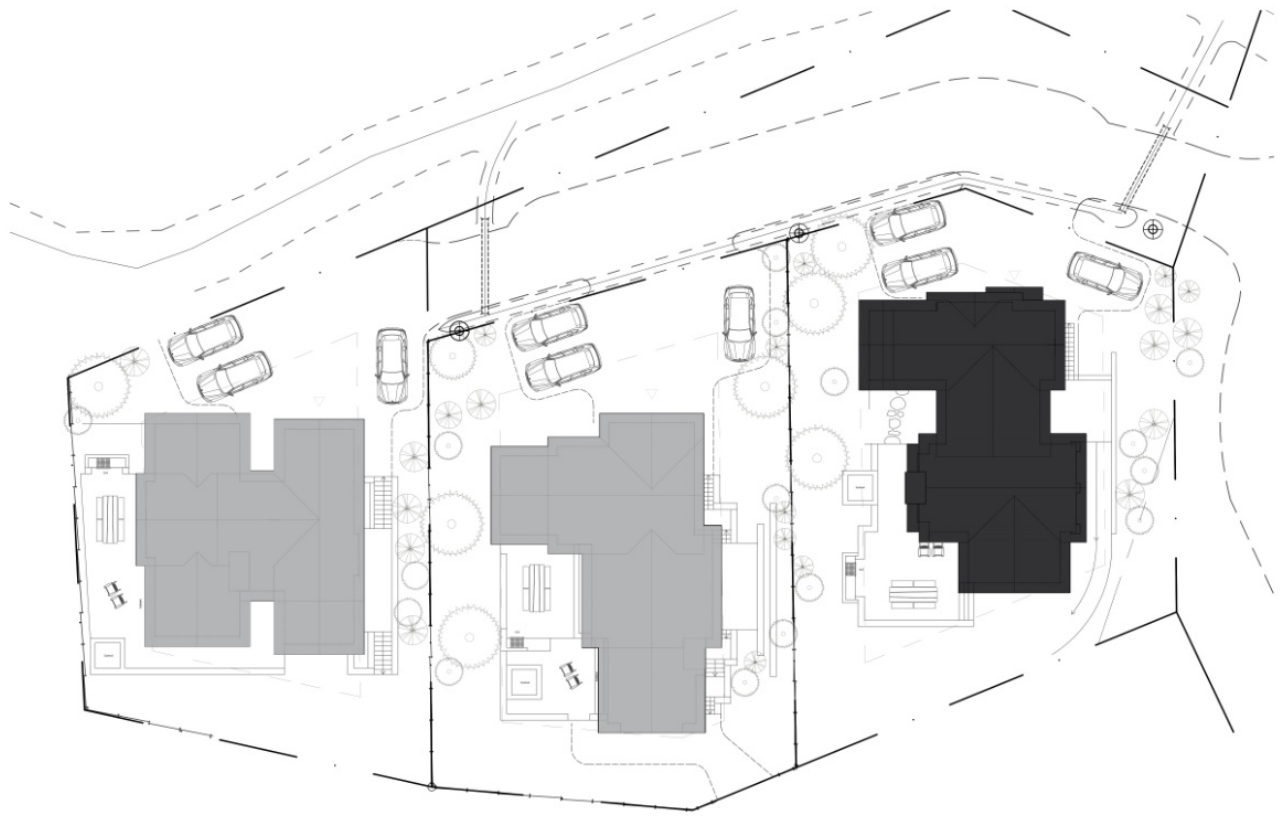
Gemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra sälen ga:39 ändamål:

Vägar

Gemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra sälen ga:40 ändamål:

Vägar







BOCKASJÖ
FJÄLLHUS